

Territoire Sud-Ouest



# CAHIER COMMUNAL DE SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU



DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE



# tome 6



## LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

### Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.

Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi :

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune ;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD ;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone ;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

## SOMMAIRE

<b>1 / PORTRAIT COMMUNAL</b> .....	5
Présentation générale de la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu ....	6
Organisation générale de la commune .....	6
La commune en quelques chiffres .....	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD .....	8
<b>2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE</b>	
<b>DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES</b> .....	10
Zonage simplifié.....	10
Espaces naturels et forestiers .....	12
Espaces agricoles .....	22
Espaces urbanisés mixtes .....	28
Espaces dédiés aux activités économiques.....	36
Espaces dédiés aux équipements .....	40
Zones d'extensions urbaines futures.....	44

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.



# 1 / PORTRAIT COMMUNAL

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU



**Commune en deuxième couronne de la métropole, Saint-Aignan de Grand Lieu est située au sud-ouest de l'agglomération nantaise, entre l'aéroport de Nantes Atlantique et le lac de Grand Lieu. Elle appartient historiquement au territoire de Grand Lieu : elle est l'une des 9 communes riveraines du lac de Grand Lieu, le plus grand lac naturel de plaine de France.**

**Elle est investie par de nombreux acteurs économiques et industriels notamment autour de l'aéroport sur la zone du D2A et plus récemment par la création du Pôle Industriel d'Innovation Jules Verne. Elle représente, de ce fait, un pôle économique attractif pour le Sud Loire. Marquée également par un environnement naturel remarquable, la commune voit son développement urbain fortement encadré.**

La commune de Saint-Aignan de Grand Lieu a hérité d'une richesse paysagère issue de l'histoire de la constitution d'un territoire lacustre. Les rives du lac de Grand Lieu, qui borde la commune sur plus de 4 kilomètres de long, ont accueilli les premières constructions, témoins de son activité économique passée. L'urbanisation s'est ainsi développée à proximité immédiate du lac, notamment au lieu-dit de l'Halbrandière. Le bourg s'est ensuite implanté en retrait des limites hivernales du lac. Le développement résidentiel s'est effectué en continuité, sous forme de lotissements rejoignant les anciens hameaux. Quelques hameaux subsistent à l'écart de cette urbanisation.

Le paysage communal est organisé en un vaste plateau en pente douce ayant une inclinaison nord-sud. Ce plateau au relief homogène recèle une mosaïque de paysages où la présence de l'homme est très marquée.

On peut distinguer 4 entités paysagères distinctes :

- Au nord, un vaste espace urbanisé dédié aux activités économiques avec la présence de l'aéroport et des activités aéroportuaires, mais aussi de la zone d'activités de la Forêt contiguë à celle de Bouaye ;

- Au sud, l'espace naturel du lac de Grand Lieu, le plus grand lac naturel de plaine de France, et son « cordon » boisé ;
- Un plateau central composé de vignes, haies bocagères, boisements et parsemé de hameaux et constructions isolées ;
- Le bourg (contraint dans son développement) et ses extensions urbaines le long des voies structurantes.

La commune bénéficie donc d'un cadre de vie d'exception, entre lac et vignoble. Deux atouts majeurs qui présentent néanmoins des contraintes fortes pour le développement urbain. En effet, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral, elle doit par ailleurs veiller au respect du Plan d'Exposition au Bruit lié à la présence de l'aéroport de Nantes Atlantique et garantir la protection des richesses agronomiques protégées par l'Appellation d'Origine Contrôlée.

L'espace urbanisé s'est historiquement développé autour de 2 axes importants que sont les VM11 et VM85. À leur croisement, sont concentrés les commerces, équipements et services.

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles construites sur des grandes parcelles, sujettes à la division au grès des cessions. Les lotissements plus récents ont permis d'offrir un parc plus diversifié sur des parcelles plus petites.

La commune a vu sa population croître sur la fin du siècle dernier, attirée par un cadre de vie agréable aux portes de l'agglomération. Les contraintes qui grèvent le territoire de la commune, ont limité la construction neuve depuis quelques années, rendant plus difficile le renouvellement de la population. L'évolution démographique récente repose essentiellement sur l'excédent naturel, aux dépens du solde migratoire.

Les habitants de Saint-Aignan de Grand Lieu bénéficient d'équipements culturels, associatifs et sportifs de qualité. Les transports en commun se sont développés ces dernières années avec la liaison de la gare TER de Bouaye, et la proximité des infrastructures de l'aéroport.

# 1 / PORTRAIT COMMUNAL

## ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



## 1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	MÉTROPOLE
Superficie en km <sup>2</sup>	17,9	534,4
<b>Démographie</b>		
Population	3 853	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	2,1 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,7 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,5 %	0,6 %
Taux de natalité	15,6 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	23,6 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	5,1 %	7,31 %
<b>Ménages et familles</b>		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,6	2,1
Part des ménages d'une personne	17,7 %	42,1 %
<b>Emploi et activité</b>		
Nombre d'emplois	3 881	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	0,8 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	1 831	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	18 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	74,2 %	73,1 %
Nombre d'établissements	389	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	29,5 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	63,3 %	53,7 %
<b>Revenus des ménages fiscaux</b>		
Nombre de ménages fiscaux	1 503	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	67,6 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	22 592	21 847
<b>Logement</b>		
Nombre de logements	1 521	315 793
Part des maisons	98,6 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	1 465	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	84,6 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m <sup>2</sup> )	105	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m <sup>2</sup> )	59	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	6,5 %	21,7 %

Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat

Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.

\* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

## 1 / PORTRAIT COMMUNAL

### ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu participera aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest. Il s'effectuera principalement en continuité des espaces déjà urbanisés en tenant compte des principes de la loi Littoral, à savoir :

- La préservation des fenêtres sur le lac par le maintien d'une coupure d'urbanisation,
- La préservation et la mise en valeur des espaces remarquables,
- L'appréciation de la capacité d'accueil au regard des objectifs de développement de la commune,
- Le maintien d'une urbanisation cohérente dans les Espaces Proches du Rivage.

Le projet de territoire portera également sur la **préservation des réservoirs et corridors de biodiversité, ainsi que sur la valorisation des cours d'eau.**

En effet, **le territoire communal est situé dans le bassin-versant du Lac de Grand Lieu.** Le Lac de Grand Lieu est un lac d'origine naturel qui occupe une vaste dépression située au sud de l'estuaire de la Loire. Sa superficie varie selon les saisons entre 3 500 et 6 300 hectares. Il est classé réserve naturelle nationale en 1982 et plus récemment réserve naturelle régionale. L'hydrographie de la commune est marquée par **deux ruisseaux principaux : la Garotterie et l'Epinais.** Ils sont orientés vers la Boire de Malet et s'écoulent jusqu'au lac de Grand Lieu qui constitue leur exutoire naturel. Un léger vallonnement perpendiculaire aux rives du lac souligne leur présence.

La commune de Saint-Aignan de Grand Lieu est ainsi caractérisée par la présence du réservoir de biodiversité du « Lac de Grand Lieu et abords ». Trois corridors sont présents. Le premier est situé à l'ouest du centre bourg et permet la connexion du lac de Grand Lieu avec la Loire en

passant par plusieurs habitats relais. Le second est présent au nord-ouest, il relie aussi le Lac de Grand Lieu et la Loire à travers l'habitat relais de la Maison Poitard. Le dernier corridor permet des échanges entre les corridors décrits ci-dessus au niveau de l'habitat relais de la Robardière.

Compte tenu de la configuration de la commune et de son histoire, la nature est présente aux portes du bourg, tant au sud avec le lac, qu'au nord et à l'ouest avec la vigne. **Cette proximité entre les principaux espaces urbanisés de la commune et la zone naturelle constitue une richesse paysagère significative qu'il est important de préserver.**

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030.

L'activité économique de Saint-Aignan de Grand Lieu est historiquement portée par **l'aéroport Nantes-Atlantique et le pôle d'activités aéroportuaire D2A.** La forte dynamique de ces activités sera complétée par **le développement du Pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV) d'intérêt métropolitain sur le site Croix Rouge** et du bois des Renardières. Ce futur pôle s'appuiera également sur des activités de formation, de recherche et d'innovation liées aux compétences mises en œuvre au sein du PII Jules Verne et de l'écosystème industriel.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements, **le développement urbain de la commune sera priorisé** en continuité des espaces déjà urbanisés caractérisés par une densité significative. **L'évolution des contraintes du Plan d'Exposition au Bruit lié à l'aéroport sera prise en compte pour définir les capacités d'accueil des**

**espaces urbanisés ou à urbaniser en cohérence avec les perspectives de renouvellement et de complément urbain de la commune.**

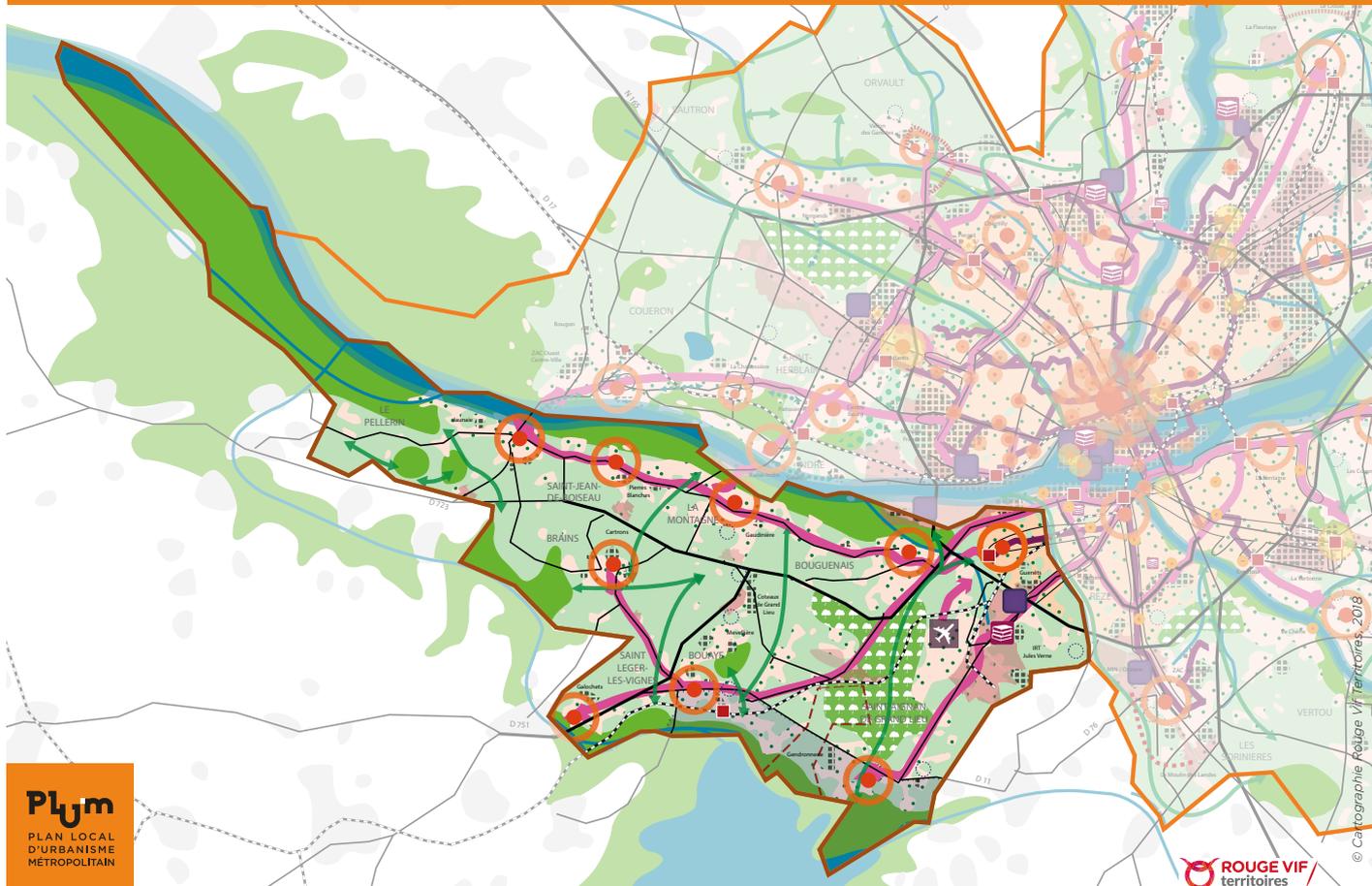
Le bourg historique, contraint dans ses possibilités de développement, offre aujourd'hui les commerces, services et équipements de proximité. Sa structuration autour de ce pôle d'activités de proximité sera poursuivie dans l'attente de l'évolution du PEB.

**Dans un premier temps, La Gendronnerie et Le Pommereau** sont identifiés comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation destinés à répondre aux besoins en habitat diversifié dans la continuité du tissu résidentiel.

Par la suite, selon l'évolution du PEB, la mise en œuvre du projet urbain de la commune veillera à la qualité du cadre de vie des futurs habitants et à leur proximité des équipements, services et transports en commun.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour Saint-Aignan de Grand Lieu, outre le fait de **garantir une desserte en transports collectifs structurante et performante de l'aéroport Nantes-Atlantique, de conforter la ligne qui dessert le Pôle Industriel d'Innovation Jules Verne depuis le pôle d'échanges multimodal de La Neustrie.** Cet objectif s'accompagnera d'une mise en place de liaisons sécurisées pour les piétons et cycles.

**SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / SUD-OUEST**



**Dessiner la métropole nature**

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Accompagner les projets de forêt urbaine
- Développer la nature en ville

**Rendre possible la mise en oeuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois**

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

**Organiser la métropole rapprochée**

**Développer une métropole compacte, mixte et active**  
Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Renforcer les centralités communales et centralités de quartiers
- Favoriser l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
- Anticiper les besoins futurs

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

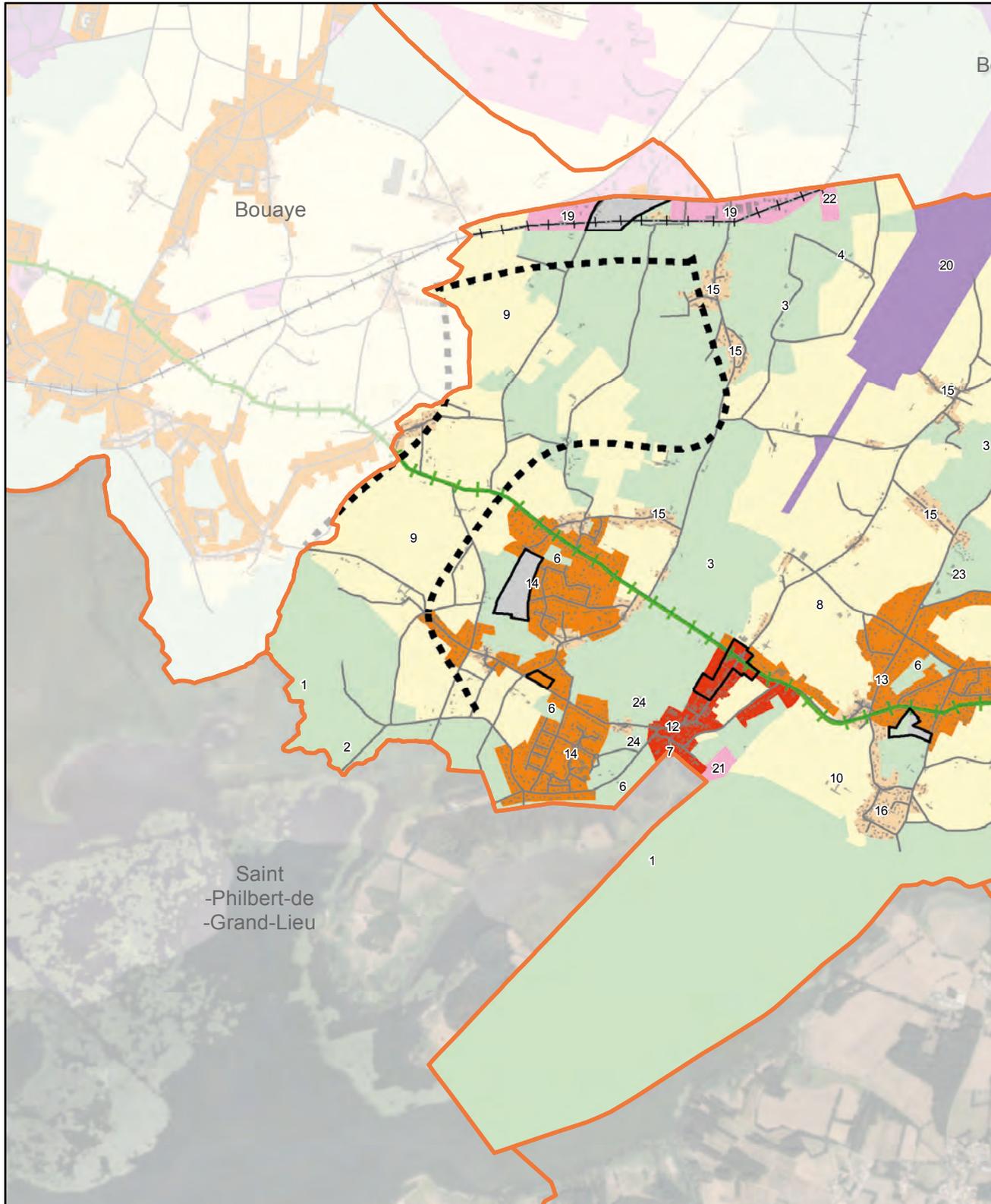
**Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités**

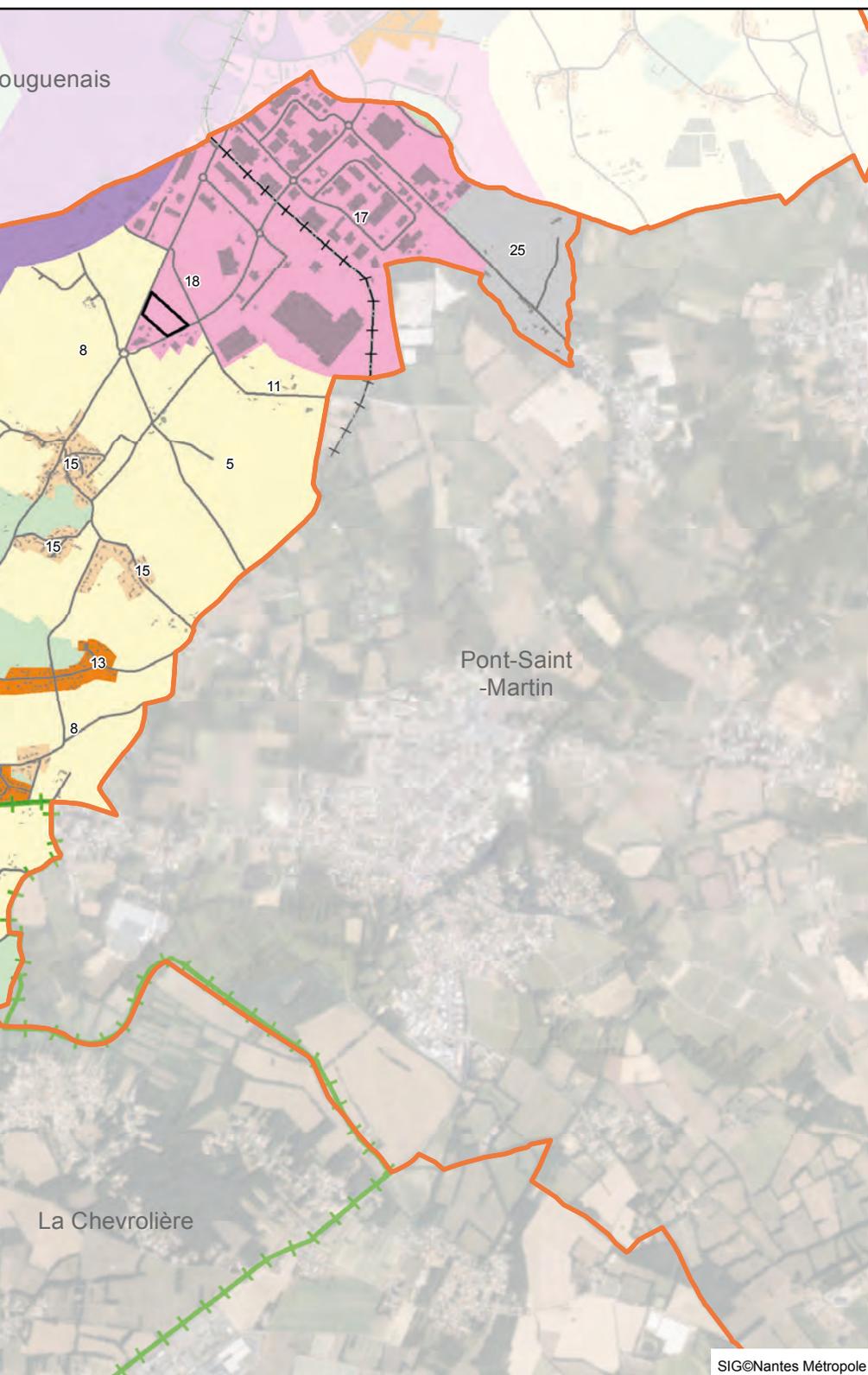
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

# 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
Zone A	688
Zone N (hors Ne)	664
Secteur Ne	0
Zone UE	174
Zone US	63
Secteur UMe	61
Secteur UMd	113
Secteurs UMa et UMc	19
Secteur UMb	0
Zone AU	41
La coupure d'urbanisation	
La limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)	
Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Voie ferrée	
Limite de commune	

Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'application territoriale des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

### ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 1. Les zones humides et les abords du lac de Grand Lieu



Bords du Lac

La commune de Saint-Aignan de Grand Lieu est dotée de milieux naturels exceptionnels du fait de la présence du lac de Grand Lieu. Le nombre de dispositions visant à leur protection est varié. Cependant, leur application s'effectue sur des périmètres quasiment similaires. Il est à noter que les espaces naturels remarquables définis par l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme correspondent en grande partie à Saint-Aignan de Grand Lieu à la limite du site classé (n°49 - décret du 24/08/1982) du lac de Grand Lieu. En outre, ce secteur est identifié par le SCOT comme « espaces naturels à préserver et/ou valoriser » au sein des Espaces Proches du Rivage.

Le Lac de Grand Lieu et ses abords possèdent une physionomie unique en France. Il représente l'une des plus belles zones humides d'Europe, d'une superficie de 6 300 hectares l'hiver et 3 500 hectares l'été, offrant par sa végétation une physionomie de type tropical. Le centre du lac en eau libre ne couvre aujourd'hui qu'environ 800 hectares. Il est bordé d'un exceptionnel herbier flottant de 1 400 hectares où dominent une faune et flore riches en espèces locales rares et protégées (nénuphars blancs et jaunes, châtaigne d'eau, héron, spatule blanche, etc.). Ces prairies aquatiques ne sont visibles qu'à la belle saison. L'espace ouvert du lac se referme également sur des « levis », forêts flottantes d'aulnes et de saules, délimitant de petites clairières aquatiques, appelées « rades ».

Dans ce milieu exceptionnel et fragile, 250 espèces d'oiseaux, 51 espèces de mammifères dont la loutre ou la genette, 20 espèces de reptiles et batraciens, 24 espèces de poissons et 550 espèces végétales ont été recensées. Ce patrimoine naturel et paysager remarquable est protégé par des mesures régionales, nationales et européennes d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, réserve naturelle, espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire, site classé...).

Les bords du lac hébergent des plantes protégées comme la Gratiola officinale (*Gratiola officinalis*), ainsi que des plantes rares comme *Elatine macropoda*, qui trouve ici une de ses rares stations départementales (plante très rare et très intéressante en Loire-Atlantique).

Les boisements riverains du lac sont parmi les plus importants du territoire communal et constituent une frange discontinue le long de celui-ci, assurant ainsi une zone tampon avec les espaces agricoles et urbanisés proches. Le plus important, le bois de Saint Aignan, indente le Lac de Grand Lieu sur plus de deux kilomètres pour plus de 120 hectares (soit près de la moitié des Espaces Boisés Significatifs identifiés au titre de la loi Littoral). Ces boisements constituent une partie du croissant boisé qui cerne le Lac de Grand Lieu sur ses marges nord et est.

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau) ; et le cas échéant, les dispositions réglementaires émanant des annexes du PLUm.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir du « lac de Grand Lieu et abords »
- Garantir l'intégrité écologique et paysagère du lac et de ses abords au titre des espaces remarquables de la loi Littoral
- Mettre en réseau les espaces naturels remarquables de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé sur les boisements riverains du lac, notamment les Espaces Boisés Significatifs
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les bois humides, prairies humides (notamment mésohygrophiles) et roselières riveraines du lac

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 2. Pierres Aigües



*Pierres Aigües*

Le secteur de Pierres Aigües fait partie des abords du Lac de Grand Lieu (cf N°1). Il est compris dans le site classé du Lac de Grand Lieu (n°49 - décret 24/08/1982), à l'exception du secteur au nord de la route du Lac.

Grâce au site de Pierres Aigües, la commune possède l'un des rares points de vue sur les eaux libres du lac, directement accessible à pied, à partir duquel s'offre aux visiteurs plus de 20 kilomètres de chemins, à travers bois, vignes, hameaux, villages et châteaux.

Le site de Pierres Aigües représente un lieu culturel et de loisirs de nature important : il reçoit, pendant les mois d'été, un observatoire léger permettant d'observer la faune du lac de Grand Lieu.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir du « Lac de Grand Lieu et abords »
- Garantir l'intégrité écologique et paysagère du lac et de ses abords au titre des espaces remarquables de la loi Littoral
- Mettre en réseau les espaces naturels remarquables de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Permettre les équipements nécessaires à la gestion et à la mise en valeur du site de Pierre Aiguë
- Faciliter les conditions de promenade des marcheurs

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage N - secteur Ns
- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les bois et prairies humides
- Emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement : n°5-180 - Pierre Aiguë
- Emplacement réservé pour permettre l'accueil temporaire du public : n°5-183
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n° 5-181

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

## DESCRIPTION DU SITE

## 3. La Forêt Urbaine Sud-Ouest



La Forêt Urbaine au lieu-dit  
La Tirauderie

De nombreux boisements de feuillus ponctuent le plateau de la commune. Tous ces boisements permettent d'assurer une continuité écologique entre la Loire et le Lac de Grand Lieu via le vallon du Bougon à Bouguenais, les plateaux et les coteaux jusqu'au pied du Lac. La trame bocagère se décline en deux types : aérée sur le rebord du plateau et plus dense sur les coteaux. La présence des boisements groupés et d'une trame bocagère confèrent au territoire une image champêtre.

Les ruisseaux et le réseau des mares qui parsèment ce plateau sont des zones humides importantes au titre de refuge de la faune et de corridors écologiques, mais aussi en tant que régulateurs des eaux urbaines et agricoles.

Le périmètre de Forêt Urbaine Sud-Ouest reprend cet axe. Il est situé sur les communes de Bouguenais / Saint-Aignan de Grand Lieu, il s'étend sur une superficie de plus de 750 ha : il comprend plusieurs boisements conséquents (tels que le boisement des Epinais à l'est, le Bois de Souché...), notamment identifiés au titre des Espaces Boisés Significatifs de la loi Littoral et espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire. Ils sont associés à une mosaïque de milieux naturels : prairies, parcelles viticoles, haies bocagères. Il comprend également 2 zones sensibles qui correspondent à des zones d'habitat de faune ou flore spécifiques aux lieux-dits de La Tirauderie et La Jaminerie.

L'espace de la Forêt Urbaine Sud-Ouest offre quelques possibilités pour l'amélioration du fonctionnement hydraulique des espaces urbanisés environnants, notamment par la limitation des inondations au-niveau du lieu-dit des Epinais.

Des châteaux et grandes demeures (des Grandes Berthetteries, du Souché, de la Buissonnerie...) ponctuent le paysage de la Forêt Urbaine Sud-Ouest. Ces demeures s'imposent par leur volume, leur architecture raffinée jusque dans leurs dépendances et leur mur d'enceinte. Ces châteaux se démarquent aussi par les arbres remarquables de leur parc.

D'autres éléments du patrimoine témoignent de la vie rurale et de certains modes de faire locaux : puits, bâti en milieu rural...

... / ...

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels forestiers significatifs et conforter un maillage boisé, support de biodiversité
- Développer la trame verte boisée au niveau de la métropole
- Préserver les espaces naturels remarquables en terme de biodiversité de La Tirauderie et La Jaminerie
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre la Loire et le Lac de Grand Lieu »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Garantir la pérennité de l'activité agricole et permettre le développement de nouvelles activités, notamment agroforestières
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Faciliter les conditions de promenade des marcheurs
- Améliorer le fonctionnement hydraulique du territoire
- Préserver les vues sur les espaces agroforestiers de la Forêt Urbaine Sud-Ouest
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nf - sous-secteur NfL1
- Zonage N - secteur Nf - sous-secteur NfL2
- Zonage A - secteur Ad - sous-secteur AdL1
- Zonage A - secteur Ad - sous-secteur AdL2
- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé sur les boisements majeurs, notamment les Espaces Boisés Significatifs
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les bois humides (notamment Cariçaie, Magnocariçaie, Phalaridaie) et prairies humides (notamment à joncs acutiflores)
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-135 - route des Ecobuts, n°5-136 - passage de la Nostrie, n°5-167 - Route de la Garrotterie...
- Emplacement réservé pour bassin à sec : n°5-189 - route des Epinais
- Cône de vue - La Marionnière vers l'espace agricole et la forêt urbaine
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : dépendance est du Château de la Buissonnerie, Château des Bertetteries, grange du Haut Palais ...
- Périmètre patrimonial bâti au niveau du château du Souché et de ses dépendances
- Patrimoine bâti : les bâtiments de l'ancienne ferme des Bertetteries, le Château du Châtelier...
- Petit Patrimoine bâti : puits de la route du Bois Cholet, bâti en milieu rural route de la Beauvaiserie...

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

#### DESCRIPTION DU SITE

.../...

Le projet de Forêt Urbaine Sud-Ouest consiste à développer sur ce périmètre riche et varié, des massifs forestiers contribuant à la diversité des milieux naturels à l'échelle de l'agglomération : il s'agit de créer des espaces publics naturels, espaces de loisirs et de proximité, en complément des espaces naturels existants.

Véritable projet de territoire, il s'agit d'offrir un nouveau type d'espaces multifonctionnels aux portes de la ville (espaces de nature, espaces de respiration, espaces témoins d'une histoire, espaces d'observation, d'expérimentation et espaces de production).

Au-delà des premières approches techniques (aménagement forestier, agroforesterie...), foncière, sociologique ou de sensibilisation mises en œuvre depuis près de 10 ans, ce projet doit permettre d'offrir un cadre naturel qui évolue au fil des saisons, de répondre à une demande sociale de loisirs, notamment promenade, de développer et faire évoluer les filières forestières et agricoles, de développer un travail collaboratif avec des scientifiques, des professionnels et de créer du lien entre les habitants et usagers du site.

#### 4. La Tirauderie



La Tirauderie

Le territoire de Saint-Aignan de Grand Lieu est très vaste avec une grande part en espaces naturels et agricoles. Des constructions isolées s'y sont réalisées.

Certaines constructions accueillent d'autres activités économiques. Il est souhaité les préserver compte tenu de l'usage et parfois des investissements réalisés par les entreprises afin de leur permettre de se maintenir en place.

Ce type de site de taille et de capacités d'accueil limité a été inventorié Route de la Tirauderie où se trouve une entreprise d'entretien d'espaces verts.

#### 5. Les autres espaces boisés significatifs



Gauchoux

Au-delà des espaces boisés inclus dans les secteurs majeurs de la commune (massif boisé du Lac de Grand Lieu et Forêt Urbaine Sud-Ouest – cf. ci-avant), quelques espaces boisés font également l'objet d'une identification au titre des Espaces Boisés Significatifs de la loi Littoral et espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire, dans quelques secteurs épars :

- Gauchoux,
- Les Landes,
- La Landaiserie...

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels
- Prendre en compte l'activité économique existante et permettre une adaptabilité des constructions
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées

- Zonage N - secteur Ncl - sous secteur Ncl1

- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)

- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 6. Les espaces de nature en ville



Gendronnerie

La commune compte plusieurs secteurs de nature plus ou moins grands au sein de la zone urbaine ; ces espaces permettent de préserver sa qualité paysagère.

Par ailleurs, Saint-Aignan de Grand Lieu étoffe sa trame verte et bleue naturelle par des espaces verts épars au sein des quartiers d'habitat.

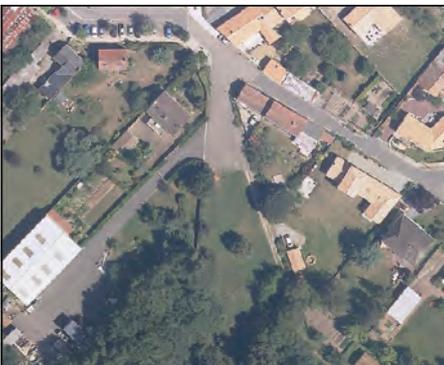
Ces zones de jardins ou d'espaces verts participent à l'équilibre du territoire, constituant :

- Des poumons verts au sein du tissu constitué : l'espace boisé des Landes, ou encore celui de La Gendronnerie (pouvant également être nécessaire pour la gestion des eaux) ;
- Des espaces de transition entre urbanisation de hameaux et urbanisation contemporaine, tels que le secteur entre La Lucaserie et Le Gros Chêne, le secteur entre le hameau originel de La Noé Nozou et son extension, ainsi que la zone entre le Moulin des Rives et Les Jahardières ;
- Des espaces tampons avec des éléments naturels sensibles (Natura 2000) : chemin de la Roche et route du Lac identifié comme « espace naturel à préserver et/ou valoriser » au sein des Espaces Proches du Rivage.

On y retrouve parfois quelques prairies ou bois humides.

Ces espaces de nature en ville permettent également de veiller à maintenir un équilibre entre le tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité des « espaces urbanisés sensibles » au sein des Espaces Proches du Rivage.

##### 7. La Fontaine Saint-Rachoux



Saint-Rachoux

Une ouverture sur les espaces protégés du lac est garantie à travers la délimitation d'une petite zone naturelle sur le site de La Fontaine Saint-Rachoux.

Lieu de légende et de pèlerinage, l'eau de la fontaine miraculeuse possédait, dit-on, le pouvoir de guérir la Rache, nom breton de la Teigne (gale de lait fréquent chez les nourrissons.) Au XIX<sup>e</sup> siècle, quelques deux cents pèlerinages par an amenaient mères et enfants à la fontaine et à l'église.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère au sein des zones urbanisées
- Permettre le confortement et le développement des espaces de nature en ville
- Préserver une zone tampon entre l'urbanisation existante et les espaces sensibles protégés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Accompagner la réalisation du secteur d'urbanisation de la Gendronnerie, notamment pour permettre le fonctionnement hydraulique
- Améliorer le maillage à l'échelle du quartier

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et espaces boisés identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides mésohygrophiles du Moulin des Rives, sur les zones humides de la route du Lac (notamment Mégaphorbaciaie), sur les zones humides dans les vallons des ruisseaux de l'Epinais...
- Emplacement réservé pour bassin d'orage : n°5-164 - la Gendronnerie
- Emplacement réservé pour aménagement d'espace paysager : n°5-165 - la Gendronnerie
- Emplacement réservé pour liaison modes actifs : n° 5-163 - Route de la Noé Nozou

- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère au sein des zones urbanisées
- Préserver les vues sur les espaces boisés du lac de Grand Lieu
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

- Zonage N - secteur Nn
- Cône de vue vers le lac
- Petit Patrimoine bâti : Fontaine Saint Ra-choux

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES AGRICOLES

## DESCRIPTION DU SITE

## 8. L'espace agricole composite



Fremiou

En 2016, la surface agricole exploitée sur Saint-Aignan de Grand-Lieu est de 257 hectares, ce qui représente 14% de la surface totale communale. On compte 8 sièges d'exploitation et 13 productions différentes sur la commune.

C'est le territoire avec la plus grande diversité de production au sein de l'agglomération, avec la quasi totalité des productions métropolitaines (17 au total sur l'agglomération). L'élevage bovin occupe la moitié de la surface exploitée avec près de 127 hectares.

Parmi les 8 exploitations recensées sur la commune, 5 commercialisent leur production via des circuits courts, en totalité ou en partie sous la forme de vente directe.

La commune est néanmoins confrontée à la forte déprise agricole consécutive à la disparition progressive des exploitations. Les surfaces occupées par la vigne et par l'agriculture ont diminué mais la commune mène depuis plusieurs années une politique volontariste de remise en culture des terres en cours d'enfrichement.

L'espace agricole se décline en trois grands types de mise en valeur correspondant à des paysages particuliers :

- Les prairies inondables des zones humides et permanentes ;
- La viticulture sur les coteaux de Grand Lieu dont une grande partie en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ;
- L'élevage (prairies permanentes) et l'arboriculture sur les plateaux et localement sur les coteaux.

L'espace agricole offre quelques possibilités pour l'amélioration du fonctionnement hydraulique des espaces urbanisés environnants, notamment par la limitation des inondations au-niveau de la route des Mortrais.

L'agriculture partage l'espace avec le bâti qui s'est développé dans un contexte de périurbanisation. Outre les hameaux constitués, on trouve de nombreuses maisons isolées ou des regroupements éparés de quelques maisons. Les écarts sont souvent bordés de haies ou de boisements.

Parmi ces bâtis isolés dans le plateau agricole, quelques bâtiments avec un intérêt patrimonial sont à noter. La qualité de leurs abords (cours, parcs, jardins, clôtures) est à conserver. Liés principalement aux propriétés viticoles, ils possèdent des arbres remarquables et leurs parcs étoffent le paysage de leur présence et, par leur fréquence, constituent un élément identitaire.

Les éléments du patrimoine témoignant de la vie rurale et de certains modes de faire locaux sont également à noter.

L'espace rural compte quelques calvaires permettant d'appréhender la part du religieux dans la vie d'autrefois, mais également le tracé ancien des rues et routes.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles des communes riveraines
- Veiller à l'insertion paysagère et à la continuité avec le tissu des extensions des constructions isolées existantes et des annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas d'une ampleur telle qu'il faille les considérer comme une urbanisation nouvelle
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les écarts et hameaux
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine bâti en autorisant le changement de destination
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Améliorer les déplacements modes actifs
- Améliorer le fonctionnement hydraulique du territoire

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage A - secteur Ad - sous secteur AdL2
- Zonage UM - sous-secteur UMeL : La Bretagnerie, la Landaiserie, La Groizonnerie sud (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage UM - sous-secteur UMeLp : La Groizonnerie nord (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en accompagnement des cours d'eau, notamment le ruisseau de l'Epinois ...
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : Les bâtiments principaux de La Jahardièrre et la dépendance au nord de la Pouparderie
- Patrimoine bâti : Les autres bâtiments de La Jahardièrre et de la Pouparderie, La Fichonnerie, Fremiou...
- Petit patrimoine bâti tels que les calvaires et bâti rural (Calvaire route de la Landaiserie, maison de vigne route de Gauchoux, mur d'enceinte à La Pouparderie...)
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-148 - Route de la Haute Maison, n°5-159 - Route du Champ de Foire ...
- Emplacement réservé pour bassin d'orage : n°5-166 - route des Mortrais

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES AGRICOLES

## DESCRIPTION DU SITE

## 9. La coupure d'urbanisation



Lande vigne

L'ouest de la commune est concernée pour majeure partie par la coupure d'urbanisation de la Loi Littoral (coupure n°13) : une partie est située dans le projet de forêt urbaine et l'autre en zone agricole durable.

Le dernier alinéa de l'article L 121-22 du Code de l'urbanisme prescrit lors de la réalisation des ScoT et PLU de « *prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ». Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et présentent majoritairement des caractéristiques naturelles ou agricoles. Par ailleurs, cette coupure a été réaffirmée dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme un espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial.

Conformément aux éléments repris dans le SCOT de Nantes-Saint-Nazaire, la vocation agricole et naturelle de la coupure d'urbanisation est garantie sur la commune de Saint-Aignan de Grand Lieu afin de remplir une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : disposer de fonctions récréatives, contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles, contribuer à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettre le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

Outre le patrimoine identifié dans la Forêt Urbaine, la coupure d'urbanisation compte quelques éléments intéressants tels que la ferme de Launay ou le calvaire de la Lande de la Vigne.

## 10. L'espace agricole autour du Château de Saint-Aignan



Le Château

Construit en 1610, le château de Saint-Aignan constitue une enclave agricole entre le bourg et l'Halbrandière.

Site inscrit n° 49 intitulé « ensembles bordant le lac de Grand Lieu » (arrêté du 31/08/1989), le secteur recoupe plusieurs éléments d'intérêt :

- Patrimoine bâti avec le château,
- Zones humides mésohygrophiles,
- Boisements et haies.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'usage agricole et naturel en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages afin de préserver une aération suffisante et significative entre le secteur urbanisé de la Gendronnerie et celui des Terres Quartrières sur Bouaye
- Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine existante
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles de Bouaye
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre la Loire et le Lac de Grand Lieu »
- Préserver les espaces agricoles et naturels en évitant le mitage et en contenant les écarts et hameaux en limite de la coupure
- Veiller à l'insertion paysagère et à la continuité avec le tissu des extensions des constructions isolées existantes
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad - sous secteur AdL1
- Zonage N - secteur Nf - sous secteur NfL1
- Zonage UM - secteur UMe (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en accompagnement des cours d'eau, notamment le ruisseau de la Pitoirie
- Patrimoine bâti : la ferme et une dépendance à Launay...
- Petit patrimoine bâti : calvaire de la Lande de la Vigne...

- Garantir la pérennité de l'usage agricole et naturel en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages afin de préserver le caractère exceptionnel du site
- Préserver les espaces naturels remarquables identifiés comme site inscrit
- Préserver les espaces agricoles et naturels en évitant le mitage et en contenant le hameau
- Maintenir les qualités paysagères et architecturales des « espaces urbanisés sensibles »
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine bâti en autorisant le changement de destination

- Zonage A - secteur Ad - sous secteur AdL1
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides mises en culture
- Périmètre Patrimonial au niveau du château de Saint-Aignan et de ses dépendances
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination : le bâtiment principal du château de Saint-Aignan

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES AGRICOLES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 11. Route de Gauchoux



Route de Gauchoux

En limite sud de la ZAC du D2A, s'est développée une activité qui offre du stationnement véhicule de courte ou longue durée, pour des usagers de l'aéroport. Cette activité pourra être réinterrogée au regard du développement économique du secteur.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces agricoles
- Prendre en compte l'activité économique existante et permettre une adaptabilité des constructions
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Acl - sous secteur Acl1

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

## Les espaces constitutifs de la zone agglomérée

## 12. Centralité historique



Centre Bourg

Le bourg de Saint-Aignan de Grand Lieu s'est implanté historiquement en retrait des limites hivernales du lac. L'urbanisation s'est développée le long de la rue des Frères Rousseau et le bâti, généralement implanté en alignement par rapport à la voie, confère un caractère urbain aux abords du bourg. Les premières extensions sont linéaires le long des principaux axes de communications ce qui a conduit à un cordon urbanisé entre le bourg et certains hameaux : Champ de Foire, mais également Le Gros Chêne...

Cette implantation humaine liée aux activités de pêches a perduré mais le bourg reste de taille modeste, son évolution étant contrainte par le PEB de l'aéroport.

Le bourg ancien, proche du lac, se résume à un « village-rue » formant un plan en L. Les constructions anciennes sont la plupart édifiées à l'alignement et en ordre continu le long de la rue principale (rue des Frères Rousseau) avec un ou deux espaces un peu plus larges, notamment au droit de l'église.

Le bourg est constitué de deux séquences :

- Au sud de la rue des Frères Rousseau, le noyau ancien se caractérise par l'alignement, en continu, du bâti sur la rue. La structure du bâti ancien du XIXe siècle a été conservée. Ce secteur regroupe des édifices marquants de la commune, et correspond au pôle de services. Ainsi, on y trouve la mairie, la Poste, la maison de l'enfance, la bibliothèque ; et de façon un peu plus excentrée, la salle polyvalente et les ateliers municipaux.
- Au nord, de la rue des Frères Rousseau, un pôle de commerces et de services s'est conforté ces dernières années autour de la supérette. Le tissu est récent, situé en retrait par rapport à la voie : commerces et artisanat (coiffure, garage automobile, restaurant...), professions libérales (cabinet médical) y sont présents.

En outre, à l'ouest de la partie urbanisée de la rue des Frères Rousseau, on trouve une zone correspondant à des espaces aménagés en vue d'activités de loisirs et de sports de plein air (équipements sportifs), ainsi que le cimetière. Cet espace, au regard de sa localisation et des équipements, participe de la centralité.

Parmi le patrimoine remarquable du bourg, on peut citer :

- L'église de Saint-Aignan, dont la dernière extension date de 1658, présente un étagement des masses intéressant d'inspiration romane et le profil de son clocher symbolise fortement le centre historique de la commune ;
- Le presbytère et son parc, situé rue des Frères Rousseau, est un exemple de l'architecture éclectique de la deuxième partie du XIXe siècle. Son architecture puise ses influences dans les styles roman et gothique dans une configuration spatiale néo-classique.

En outre, certains éléments du petit patrimoine permettent d'appréhender la part du religieux dans la vie d'autrefois.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Structurer la centralité autour de la rue des Frères Rousseau et au sud de la rue de la Garotterie
- Structurer les façades de la rue des Frères Rousseau et de la rue de la Garotterie
- Permettre un faible accroissement de la capacité d'accueil à proximité des équipements, services et transports en commun
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Prendre en compte les équipements de loisirs de plein air existants
- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agro-naturel à court et moyen terme des espaces en continuité de la centralité
- Compléter l'offre d'équipements publics (Maison des Adieux)
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Améliorer le maillage tous modes à l'échelle du quartier

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+1+comble »
- Secteur patrimonial : UMap (place de l'Église)
- Zonage UM - secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+1+comble »
- Zonage UM - secteur UMd - sous secteur UMd1 (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage N - secteur NI
- Zonage A - secteur Ao - secteur du Grand Fief
- Polarité commerciale de proximité en entrée de ville (au nord) de la rue des Frères Rousseau
- Espace Paysager à Protéger sur quelques éléments boisés qualitatifs : parc de cèdres du Presbytère et arbres isolés rue des Frères Rousseau
- Espace Paysager à Protéger sur la mare dans le vallon de la Garotterie
- Patrimoine bâti : ancienne mairie
- Petit patrimoine bâti : Piéta, calvaires...
- Emplacements réservés pour liaison modes actifs : n°5-173 - routes de la Garotterie et du Champ de Foire, n°5-176 et n°5-178 - rue du Grand Fief...
- Emplacements réservés pour aménagement de voirie : n°5-160 - place de l'Église...
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour structurer le bourg historique : OAP du Haut Bourg 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

## 13. Les secteurs pavillonnaires est



Champ de foire

Le développement urbain s'est, dans un premier temps, opéré sous la forme d'un habitat pavillonnaire linéaire et diffus le long des axes de communication, en continuité de la centralité historique.

La VM85 est l'axe qui raccorde le plus rapidement les zones d'habitat au périphérique de l'agglomération nantaise. Elle a structuré le développement urbain de la commune.

Ainsi, le hameau du Champ de Foire situé à l'est du bourg s'est développé au croisement des deux routes principales de la commune : la VM11 et la VM85. Le noyau d'origine apparaît comme une entité cohérente aux limites aisément identifiables. Le bâti est implanté en alignement et en mitoyenneté sur la rue, qui, là aussi, constitue un espace privilégié autour duquel le hameau s'est construit une identité propre. Dans sa forme d'origine, il est soumis aux dispositions du PEB. L'habitat s'est donc installé petit à petit le long des routes menant à Pont-Saint-Martin, notamment jusqu'aux lieux-dits du Gros Chêne ou du Pinier. Quelques éléments patrimoniaux sont à retenir à travers quelques bâtiments ruraux de caractère.

Le secteur de la Lucaserie est venu étoffer cette urbanisation linéaire avec la création d'une soixantaine de logements. Il constitue une entrée de ville depuis Pont-Saint-Martin. Une attention particulière pour mettre en scène cette entrée est du bourg a permis un aménagement paysager de qualité, ainsi qu'une façade urbaine valorisée le long de la route de la Lucaserie et le long de la Route du Gros Chêne.

Les quelques constructions au sud de la VM11 sont identifiées comme « espaces urbanisés sensibles » au sein des Espaces Proches du Rivage et donc à ce titre doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Le Pommereau pourra faire l'objet d'une extension limitée au titre des « Espaces urbanisés à Conforter ». Jouté par des espaces naturels de qualité : haies bocagères, espaces boisés en bosquets, zones humides... Par conséquent, les enjeux de conservation de qualité paysagère seront forts.

L'anse formée par la route du Pinier et celle du Gros Chêne est aujourd'hui délaissée par l'agriculture, sa localisation en continuité du tissu de la centralité historique pourrait permettre de conforter une structuration urbaine à terme.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée dans la continuité du tissu existant
- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions parcellaires pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Diversifier l'offre d'habitat dans les « Espaces urbanisés à Conforter »
- Maintenir les qualités paysagères et architecturales des « espaces urbanisés sensibles » et des entrées de ville
- Veiller à maintenir un équilibre entre le tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité des « espaces urbanisés sensibles »
- Contenir les hameaux historiques dans leur enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement à terme des espaces en continuité du tissu existant
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repérés
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Favoriser la mixité sociale

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd1 (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd2 (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage UM – secteur UMe : Gros Chêne et Champ de Foire (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage 1AU – secteur 1AUmc avec hauteur graphique maximale « R+1+comble » : Pommereau
- Zonage A – secteur Ao : Gros Chêne et Champ de Foire
- Reculs graphiques à 10 ou 25 mètres sur quelques portions de rues marquant le caractère paysager de l'entrée de ville: rue du Pinier, rue du Champ de Foire et route du Gros Chêne
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Patrimoine bâti : bâtis ruraux du Pinier, des Ajaux...
- Emplacements réservés pour création de voirie : n°5-201 – route de la Lucaserie
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du Pommereau 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

## 14. Les secteurs pavillonnaires ouest



La Gendronnerie

Les extensions contemporaines sous forme de lotissements se sont poursuivies à l'ouest, en direction de Bouaye, en continuité de la centralité historique.

Elles accueillent un tissu pavillonnaire desservi par un maillage complémentaire en profondeur. Ainsi, des opérations d'habitats groupés comme la Gendronnerie et le Pressoir sont venues donner de l'épaisseur au tissu linéaire à l'ouest du bourg. Un pôle d'équipements pour personnes âgées s'est développé plus récemment au niveau du Moulin des Rives.

Ce vaste secteur pavillonnaire s'est développé petit à petit jusqu'à rejoindre et englober dans l'enveloppe urbaine les hameaux de Pontrigné, La Rinière, La Gendronnerie et La Noé Nozou. Les cœurs anciens de Pontrigné et La Noé Nozou ont conservé leur forme traditionnelle avec des constructions qui témoignent de la qualité architecturale (ancien habitat rural, à l'alignement et en continuité du bâti ; habitat ligérien type maisons de pêcheurs...).

Les secteurs les plus récents, tel que l'est de la Noé Nozou (Rue Rosa Gallica), se sont organisés de manière harmonieuse afin de s'insérer dans le tissu urbain existant.

La majorité de ce secteur, située au sud de la VM11, est identifiée comme « espaces urbanisés sensibles » au sein des Espaces Proches du Rivage et donc à ce titre doit faire l'objet d'une attention particulière.

Deux secteurs identifiés au titre des « Espaces urbanisés à Conforter » permettent d'envisager un renforcement du tissu existant dans un objectif d'optimisation des équipements publics et services urbains :

- La Gendronnerie pourra faire l'objet d'une extension limitée en continuité immédiate du tissu existant ;
- Le secteur des Jahardières pourra, selon l'évolution du PEB, offrir une possibilité de comblement de l'urbanisation dans le respect du tissu existant et en conservant la qualité paysagère.

Le secteur au nord de La Rinière est aujourd'hui délaissé par l'agriculture. Du fait de sa localisation en continuité de la centralité, il pourra participer à la poursuite de la structuration urbaine à terme selon l'évolution du PEB.

Ces secteurs sont joutés par des espaces naturels de qualité : haies bocagères, espaces boisés en bosquets, zones humides... Par conséquent, les enjeux de conservation de qualité paysagère seront forts.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouvelles populations de manière cohérente et raisonnée dans la continuité du tissu existant
- Veiller à maintenir un équilibre entre le tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité des « espaces urbanisés sensibles »
- Contenir les hameaux historiques dans leur enveloppe urbaine
- Maintenir les qualités paysagères et architecturales des « espaces urbanisés sensibles » et des entrées de ville
- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Diversifier l'offre d'habitat dans les « Espaces urbanisés à Conforter »
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée au nord de la VM11 en encadrant les divisions parcellaires pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement à très long terme des espaces en continuité du tissu existant
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier
- Favoriser la mixité sociale

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd1 (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage UM – secteur UMd – sous secteur UMd2 (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage UM – secteur UMe (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
  - sous-secteur UMeL : La Gendronnerie et La Rinière
  - sous-secteur patrimonial UMeLp: Pontrigné
  - secteur UMe et sous-secteur patrimonial UMep : Noé Nozou
  - secteur UMe et sous-secteur patrimonial UMep : La Marionnière
- Zonage 1AU – secteur 1AUM – sous secteur 1AUMc (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage N – secteur Nn
- Zonage A – secteur Ao - nord de la Rinière
- Reculs graphiques à 10 mètres sur portions de rues marquant le caractère paysager de l'entrée de ville: route de la Noé Nozou et Berthetheries
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides accompagnant les cours d'eau longeant La Gendronnerie et Les Petites Vignes
- Patrimoine bâti : bâtis ruraux du Grand Pré, des Petites Vignes, de la Rinière...
- Petit Patrimoine bâti : puits de la Noé Nozou, calvaire des Jahardières...
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n°5-161 – rue du Chapelet, n°5-169 – rue du Bois Doré...
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le comblement urbain des Jahardières 
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement de La Gendronnerie 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES URBANISÉS MIXTES

## DESCRIPTION DU SITE

## Hameaux

## 15. L'Halbrandière



L'Halbrandière

Situé à l'est du bourg, ce hameau s'est organisé à proximité des rives nord du Lac de Grand Lieu. Il est un des seuls lieux en contact direct avec le lac.

Sa structure urbaine d'origine s'est organisée au croisement de routes. Le bâti s'est implanté en alignement sur rue et en ordre continu. La rue constitue un espace privilégié autour de laquelle le hameau s'est construit une identité propre.

Malgré les évolutions plus récentes, le hameau de l'Halbrandière a gardé l'âme d'un village de pêcheurs. Ce site naturel reste le port d'attache des pêcheurs de l'Ognon.

Au nord du hameau, le domaine de l'Halbrandière a conservé son caractère patrimonial dans son parc boisé. Un élément au caractère patrimonial est également présent en limite de la zone agricole.

Ce secteur est, en outre, identifié comme « espaces urbanisés sensibles » et donc à ce titre doit faire l'objet d'une attention particulière en terme de valorisation patrimoniale et paysagère.

## 16. Les autres hameaux



La Noue

Les hameaux de Saint-Aignan de Grand Lieu sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Cette présence est le fait du partage des terres agricoles et viticoles pour leur exploitation en fermes isolées et hameaux ruraux.

Les secteurs de hameaux présentent une variété d'implantation selon qu'ils se développent :

- Le long d'une voie de communication en habitat linéaire de part et d'autre de la voie ou d'un seul côté ;
- Autour d'un espace central ou/et d'un élément significatif souvent un puits ou un petit bâtiment ;
- Autour ou à proximité d'une ferme maraîchère très ancienne et d'importance ;
- Autour d'une ferme-château viticole.

Certains ont su préserver leur forme originelle, tout en accueillant d'autres types d'occupation dans leurs anciens bâtiments de fermes ou sur des parcelles non bâties. Seules quelques habitations se sont implantées le long des voies sans remettre en cause l'identité de ces hameaux (La Blanchardais, La Noue, Les Poteries...).

D'autres ne présentent que quelques habitations anciennes en alignement sur rue avec un développement alentour en rupture avec la morphologie d'origine (Les Ecobuts, Marionnière...).

Parfois, une urbanisation linéaire s'est développée en direction de Bouaye jusqu'au point de tendre à la jonction avec l'urbanisation de la commune voisine (Beauvaiserie).

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir le hameau dans son enveloppe urbaine
- Maintenir les qualités paysagères et architecturales des « espaces urbanisés sensibles »
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Veiller au développement très modéré du hameau au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines du hameau
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repéré

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMe - sous-secteur UMeL (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Sous-secteur patrimonial UMeLp (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Périmètre patrimonial bâti au niveau du domaine de l'Halbrandière, de son mur d'enceinte et de son parc
- Patrimoine bâti : bâti rural à l'angle des routes de l'Halbrandière et de la Gagnerie

- Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Veiller au développement très modéré des hameaux au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux
- Maintenir les qualités paysagères et architecturales des entrées de ville
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repéré

- Zonage UM - secteur UMe (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Sous-secteur patrimonial UMep : Beauvaiserie, Ecobuts, Blanchardais, La Noue (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Reculs graphiques à 10 mètres sur portion de rue marquant le caractère paysager de l'entrée de ville: route des Douze Traits
- Patrimoine bâti : bâtis ruraux ou fermes des 12 Traits, des Epinais, de la Nosterie, de la Beauvaiserie...
- Petit patrimoine bâti : mur en pierres route de la Noue

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

## ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## DESCRIPTION DU SITE

## 17. D2A



D2A

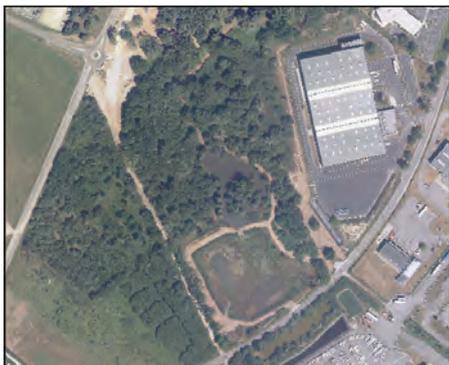
Saint-Aignan de Grand Lieu accueille sur son territoire une partie de la plateforme aéroportuaire et le domaine d'activités du D2A qui la jouxte. La commune représente de ce fait, avec Bouguenais, un pôle économique majeur pour le Sud-Loire.

Le pôle de Nantes Atlantique concentre aujourd'hui des compétences internationalement reconnues en matière d'usinage et d'assemblage : autour d'Airbus, et de ses sous-traitants, il s'agit du 1er pôle d'usinage aéronautique français spécialisé dans les composites de grandes dimensions, la fabrication de pièces complexes et l'assemblage de matériaux métalliques et composites complexes.

C'est dans ce contexte que se développe le projet de Pôle Industriel d'Innovation Jules Verne (PIIJV) regroupant les espaces économiques de Moulin Cassé, du Chaffaut, de Croix Rouge et D2A répartis sur les territoires de Bouguenais et Saint-Aignan de Grand Lieu. Le PIIJV est dédié aux technologies de production de nouveaux matériaux composites, métalliques et hybrides. Installé à proximité immédiate de l'usine Airbus et Daher, il représentera à terme 70 000 m<sup>2</sup> d'infrastructures de recherche et d'innovation. Il vise à devenir un site d'innovation technologique de dimension mondiale regroupant sur un même lieu des industriels, des entreprises de PME-PMI et des laboratoires de recherches appliquées publics et privés. Ce futur quartier économique en cours de construction permettra de créer une synergie à proximité directe du tissu industriel avec l'implantation de centres de formation (de l'apprenti aux doctorants), d'activités de recherche et de développement. L'arrivée de nouveaux usagers engendre de nouveaux besoins en termes de services (conciergerie, etc.).

Un espace central humide de 4 hectares environ contient un réservoir de biodiversité tant sur la plan faunistique que floristique ; il est un atout paysager majeur pour la qualité urbaine de Croix Rouge.

## 18. Les Bois des Renardières



Les Renardières

La zone d'activités des Renardières située au sein du D2A couvre une superficie totale d'environ 13 ha, incluant une vaste zone humide largement boisée.

Située dans la pointe à l'extrémité sud de la ZAC du D2A, ce secteur accompagnera la mutation du tissu économique.

Le site intègre une zone humide et boisée qui présente une qualité paysagère à affirmer.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Structurer le tissu industriel existant et affirmer un positionnement économique stratégique
- Favoriser l'innovation et le transfert technologique pour un nombre important de filières (aéronautique, navale, transports terrestres, énergies renouvelables) au service du développement industriel
- Permettre le déploiement du PIIJV en continuité du tissu existant
- Développer l'industrie du futur, l'emploi et les sites productifs
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones économiques et industriels
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEi
- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage N - secteur Nn
- Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées

- Poursuivre l'accueil d'activités économiques en continuité de l'existant
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

- Zonage UE - secteur UEm
- Périmètre tertiaire : secteur Bois des Renardières
- Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le comblement urbain du Bois des Renardières : OAP Extension du D2A 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 19. La zone de la Forêt



La Forêt

Née d'une part d'une ZAC au début des années 1980 dans le « triangle de Bouaye », et d'autre part d'une installation progressive d'entreprises le long de l'ancienne route nationale menant vers l'aérodrome et séparant Saint-Aignan de Grand Lieu de Bouguenais (aujourd'hui sans issue : l'avenue de La Forêt), la zone de La Forêt est aujourd'hui occupée par des PME-PMI artisanales de proximité.

Cette zone est bordée par la voie ferrée de la ligne Nantes - Pornic par Bouaye au sud de la zone. Il s'agit d'une zone dédiée aux activités économiques légères.

Située au sein de périmètre Forêt Urbaine Sud-Ouest, dans un environnement paysager (boisements, zones humides...), la zone de La Forêt occupe une position particulièrement stratégique en terme d'entrée de ville dont le traitement qualitatif est nécessaire.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité en continuité de l'existant
- Qualifier l'entrée de ville
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage 1AU - secteur 1AUEm
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le comblement de la ZA de la Forêt Ouest 

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 20. Plateforme aéroportuaire



Plateforme aéroportuaire

L'emprise de l'aéroport Nantes Atlantique représente environ 50 hectares, situés au nord de la commune en limite de Bouguenais. A cette emprise, s'ajoutent des espaces nécessaires au fonctionnement de l'aéroport, tels que les aires de stationnement.

##### 21. Station d'épuration



Station d'épuration

La commune de Saint-Aignan de Grand Lieu est l'une des communes de la métropole à disposer d'une station d'épuration.

En limite avec la zone naturelle, une haie particulièrement intéressante d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique favorise l'insertion de l'équipement dans son environnement.

##### 22. Déchetterie



Déchetterie

La commune de Saint-Aignan de Grand Lieu est l'une des communes de la métropole à disposer d'une déchetterie.

Une zone humide en limite du cours d'eau de la Garotterie s'étend sur la frange sud du secteur. En outre, des haies particulièrement intéressantes d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique favorisent l'insertion de l'équipement dans son environnement.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif

- Zonage US

- Prendre en compte les équipements et constructions techniques conçus pour le fonctionnement des réseaux et/ou services urbains et permettre leur évolution potentielle
- Confirmer le caractère boisé de l'espace tampon entre la station d'épuration et la zone naturelle
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage UE - secteur UEi
- Espace Paysager à Protéger sur la haie des Sablonnières
- Emplacement réservé pour aménagement de la station d'épuration : n°5-184 - chemin des Sablonnières

- Prendre en compte les équipements et constructions techniques conçus pour assurer une mission de service public
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

- Zonage UE - secteur UEm
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur le bois humide au sud de l'équipement

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 23. La Plinguetière



La Plinguetière

Le château de La Plinguetière constitue également un pôle d'équipement socio-culturel important : il accueille un centre d'accueil de groupe et d'hébergement et un centre de loisirs pour enfants.

Le château, datant du XIX<sup>e</sup> siècle, implanté à l'origine sur des terrains vierges de construction, était relié au Château de Saint Aignan et à Souché par un souterrain. Il fait partie des éléments remarquables du patrimoine de la commune.

Au sein de ce grand espace naturel, on note la présence de 2 secteurs identifiés comme Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral, ainsi que d'une haie particulièrement intéressante d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique sur la frange est de la route du Champ de Foire. Une petite mare, en partie centrale, est également relevée.

##### 24. Le Pressoir



Le Pressoir

Un ensemble d'équipements sportifs et socio-culturels s'est développé à proximité du bourg, au niveau de la rue du Pressoir. Il est constitué autour d'espaces publics vastes : salle des sports de La Pavelle, salle des fêtes de L'Héronnière, terrains de sports divers.

Le secteur est également le site du groupe scolaire Jules d'Herbauges. Un restaurant scolaire complète cet équipement, bâtis au-delà des limites du PEB de 1993.

Il assure la continuité urbaine entre la centralité historique et le secteur pavillonnaire ouest, notamment jusqu'à la Gendronerie.

Au sein de ce vaste espace destiné aux équipements, se trouve le hameau du Pressoir constitué de quelques maisons au caractère patrimonial intéressant. La cour et les maisons basses donnant sur rue conservent une forme reconnaissable qui mérite d'être mise en valeur.

La frange nord de la zone d'équipements du Pressoir se caractérise par quelques prairies humides en continuité du secteur des Petites Vignes. Ce secteur naturel permet de garantir la continuité écologique nord/sud.

**OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES**

- Prendre en compte les équipements structurants
- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et encourager leur découverte par les habitants
- Confirmer le caractère naturel de la zone d'équipements
- Préserver les espaces boisés significatifs au regard de la configuration des lieux (superficie, espaces à proximité...) et/ou du caractère boisement (espèces, nombre d'arbres...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et petit patrimoine bâti afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

- Prendre en compte l'existence d'équipements publics structurants
- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air
- Confirmer le caractère naturel de la zone d'équipements en préservant le corridor écologique permettant la « Connexion entre la Loire et le Lac de Grand Lieu » tout en prenant en compte les équipements existants
- Maintenir les qualités paysagères et architecturales des « espaces urbanisés sensibles »
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Améliorer le maillage à l'échelle du quartier

**OUTILS RÉGLEMENTAIRES**

- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé sur les boisements considérés comme des Espaces Boisés Significatifs
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur la zone humide au niveau d'une mare
- Patrimoine bâti : Château de La Plinguetière
- Petit patrimoine bâti : mur d'enceinte du site en limite de la Planche Miraud

- Zonage N - secteur NI
- Zonage N – secteur Ncl – sous secteur Ncl4
- Zonage UM – secteur UMe – sous-secteur UMeLp (avec un couronnement sous forme de comble obligatoire)
- Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements identifiés dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides en continuité de Petites Vignes
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n°5-177 – rue du Pressoir

## 2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

### ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

#### DESCRIPTION DU SITE

##### 25. Bois Brûlé



*Bois Brûlé*

Le site de Bois Brûlé, situé à l'extrémité est de la commune en continuité du PIIJV, représente un potentiel intéressant pour un développement économique futur. En effet, sa localisation stratégique en fait un secteur privilégié pour le développement d'un pôle économique majeur de la métropole, en continuité de la zone économique constituée dont les disponibilités pour l'accueil d'entreprises est en baisse.

Aujourd'hui, ce site fait l'objet pour partie d'un usage agricole qu'il s'agit de ne pas déstructurer. Ainsi, la réflexion devra porter à la fois sur la constitution d'un site économique de référence et sur la relocalisation, à long terme, d'une activité agricole.

Au sein de cet espace, on note la présence de quelques haies particulièrement intéressantes d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique. Une petite mare, à l'extrémité sud, est également relevée.

## OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil de nouveaux emplois de manière cohérente et raisonnée en continuité du tissu existant, à proximité des équipements, services et transports en commun
- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins d'accueil d'emplois
- Organiser le développement économique en continuité du tissu existant afin de constituer un pôle structurant
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Espace Paysager à Protéger sur les haies et boisements dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur la mare







Siège de Nantes Métropole:

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48